

Amstelveen

1. HOOFDSTUK 1 Missie en onze bedoeling

Missie

Als woningcorporatie doen wij er alles aan om huurders en woningzoekenden een duurzame, betaalbare en prettige thuisbasis te bieden. We willen het verschil maken voor wie ons nodig heeft, passend bij ieders specifieke situatie. Door in de buurt te zijn en te werken, kunnen we onze huurders op de beste manier ondersteunen.

Wij zijn er primair voor huishoudens die vanwege hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. En voor kwetsbare doelgroepen met een bijzondere woonvraag in combinatie met zorg of begeleiding. Ook mensen met een laag middeninkomen hebben steeds meer moeite met het vinden van een huis. Daarom willen we er tevens voor hen zijn op plekken waar er voldoende vraag is.

Onze Bedoeling

Onze (toekomstige) huurders een passend huis en een thuis bieden: dat is waarvoor wij ons inzetten. In wijken en buurten waarin alle mensen een plek hebben, en de woning optimaal is afgestemd op de grootte van het huishouden, de levensfase én het inkomen van onze huurders.

Voor onze huurders is het allerbelangrijkst dat zij, nu en in de toekomst, in een kwalitatief goed huis wonen waarin zij zich prettig voelen. Met woonlasten die ze kunnen betalen. Verduurzaming is daarom belangrijk, zorgt voor comfort en houdt het energieverbruik van de woning zo beperkt mogelijk.

Ook zijn onze huurders vaak gehecht aan hun woning en hun wijk. Ze willen in hun eigen woonomgeving blijven wonen en daar hun sociale contacten behouden, ook als ze ouder worden of als het even moeilijk gaat.

Wij zijn in de buurt als huurders ons nodig hebben. Doordat onze vakmannen en woonadviseurs dagelijks de wijken ingaan waar onze huurders wonen, kennen wij onze huurders en zij ons. Samen zetten wij ons in voor draagkrachtige wijken en complexen. Waarin iedereen meetelt en bewoners elkaar versterken. We zoeken elkaar snel op als er iets aan de hand is of als er vragen zijn. Door in de buurt te zijn en te werken, kunnen we onze huurders op de beste manier ondersteunen.

Kernregio

Omnia Wonen huisvest een kleine 20.000 mensen in circa 8.100 woningen in elf gemeenten. We zijn thuis in stad en dorp en werken regionaal met lokale verankering.

Wij concentreren onze activiteiten in de woningmarktregio 'Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde'. Ons kerngebied met de gemeenten waarop wij ons extra focussen bestaat uit: Oldebroek, Elburg, Nunspeet, Harderwijk, Woudenberg en Amersfoort. Hier zijn we volkshuisvestelijk actief en hebben we een groeiambitie. Daarbij onderhouden we intensief bestuurlijk en operationeel contact met belanghouders.



Buiten dit gebied dragen we zorg voor goed beheer met betaalbare en kwalitatief goede woningen, maar bouwen we geen nieuwe woningen. Dit bezit dat buiten de woningmarktregio ligt, zal gefaseerd worden overgedragen aan andere corporaties of worden verkocht.

SHOW

Wij hechten waarde aan de mening van huurders en hun vertegenwoordigers. In al ons handelen en het (her)ontwikkelen van beleid vinden we het daarom belangrijk om onze huurdersvertegenwoordiging te betrekken, Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW). Zij hebben de afgelopen jaren bewezen een zeer waardevolle en professionele gesprekspartner te zijn.

De SHOW overlegt met Omnia Wonen en de gemeenten over het beleid dat met wonen in een sociale huurwoning te maken heeft. Van het huurprijsbeleid, de prestatieafspraken, tot het bouwen van huizen en van onderhoud tot een prettige buurt. De SHOW geeft gevraagd en ongevraagd advies. Daarbij zijn zij onafhankelijk. De SHOW gaat altijd uit van het algemene belang van de huurders. Naast de SHOW, die ons adviseert over beleid, waarderen wij ook de bewonerscommissies en bewonersadviesgroepen die actief zijn in de wijken en complexen.

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.

2. HOOFDSTUK 2- EXTERNE KADERS

Dit activiteitenoverzicht is de bijdrage van Omnia Wonen aan de lokale opgave in de gemeenten waar wij mee werken. Het realiseren van de opgave kunnen we niet alleen, dit doen we samen met de gemeente en de Show. Daarom vragen we ook een bijdrage van gemeenten en SHOW om te zorgen dat wij onze (gezamenlijke) doelstellingen kunnen realiseren.

Externe kaders: Landelijk en Regionaal Kader

Sinds 2022 geldt het landelijke en regionale kader in de vorm van Nationale Prestatieafspraken 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.

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 Woondeals

De Nationale Woon- en Bouwagenda heeft in september 2022 geleid tot afspraken tussen de minister en de provincies om 900.000 woningen bij te bouwen. Samen met de gemeenten en woningcorporaties is dit uitgewerkt in regionale woondeals met afspraken over de aantallen woningen, de betaalbaarheid, de plancapaciteit en de randvoorwaarden

Omnia Wonen wil in de kernregio waar zij bezit heeft actief bijdragen aan het realiseren van de Woondeal. In de niet kernregio laat ze dat aan andere partijen.

De Provincie Gelderland heeft de ambitie is om 104.000 woningen tot en met 2030 te bouwen, waaronder betaalbare koop- en huurwoningen. Voor de Regio Noord Veluwe is afgesproken 12.730 woningen toe te voegen, waarvan ongeveer 30% sociale huur. Voor de regio Amersfoort gaat het in totaal om het toevoegen van 27.000 woningen, waarvan tweederde in het segment 'betaalbaar' valt.

Met alle gemeenten zijn de woondeals vertaald naar de lokale opgave waaraan Omnia Wonen zich samen met de gemeenten en lokale partners inzet om de Woondeals te realiseren.

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.

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 2021-2026 zijn, in willekeurige volgorde:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen – door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Zorgen voor betaalbaarheid – door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming.
- Investeren in kwaliteit – door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomstklaar isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven.
- Investeren in leefbaarheid – door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

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.

3. HOOFDSTUK 3 De Interne Kaders

Strategische Visie

In 2023 heeft Omnia Wonen haar nieuwe strategische Visie vastgesteld. De komende jaren ligt de aandacht van Omnia Wonen op het duurzaam groeien, met aandacht voor verschillen.

Met en vanuit onze expertise - het wonen en samenleven van mensen met een beperkt inkomen - zetten wij ons in om passend en comfortabel wonen, groei naar een duurzame en energiezuinige woningvoorraad en een gezonde leefomgeving in aantrekkelijke en veilige buurten te realiseren. Voor onze huidige huurders en toekomstige bewoners, zowel op de korte als op de lange termijn.

Duurzaam groeien

Onder duurzaam verstaan we de ontwikkeling die tegemoetkomt aan de levensbehoeften van de huidige generatie, zonder die van de toekomstige generaties tekort te doen. Het gaat hierbij om economische, sociale en leefomgevingsbehoeften. Voorbeelden zijn een schoon milieu, evenwichtig gebruik van grondstoffen, een gezonde bevolking, goed werkende sociale netwerken en maatschappelijk vertrouwen. In onze afwegingen houden wij dus rekening met de effecten voor de korte en lange termijn. Wij willen duurzaam groeien in het aantal woningen als antwoord op de toenemende vraag. Maar ook de groei in onze ontwikkeling als organisatie

Aandacht voor verschillen

Wij willen 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. Een samenleving waaraan iedereen op een gelijkwaardige manier deelneemt. Wij zijn waar we het verschil kunnen maken. Met en vanuit onze expertise: het wonen en samenleven van mensen met een beperkt inkomen.

Onze focus op een duurzame groei & aandacht voor verschillen wordt verder uitgewerkt en ingevuld in vier strategische speerpunten. We doen er alles aan om nu en in de toekomst:

1. [Meer huurders wonen passend & prettig](#)
2. [Huurders wonen duurzaam & betaalbaar](#)
3. [Huurders wonen 'gezond & wel'](#)
4. [We zijn goed georganiseerd & werken met plezier](#)

Portefeuillestrategie

Omnia Wonen vindt het belangrijk dat haar voorraad goed benut wordt en dat zoveel mogelijk mensen passend wonen. Daarom heeft ze in 2024 een portefeuillestrategie opgesteld, waarin de te verwachten vraag naar woningen tegen het aanbod wordt gelegd, om zo te bepalen hoe de voorraad zich zou moeten ontwikkelen. Hiermee anticipeert Omnia Wonen niet alleen in kwantitatieve zin (aantallen) op de vraag, maar ook in kwalitatieve zin (woningtype, locatie enz). Onze focus ligt op groei van het aantal woningen in onze kerngemeenten. Daarbuiten zullen we ons woningbezit overdragen aan andere toegelaten instellingen.

De speerpunten die hieruit voortkomen zijn de volgende

Groeiende voorraad

- In alle kernregio's heeft Omnia Wonen een flink groei opgave
- De focus ligt op het toevoegen van kleinere, toegankelijke woningen
- Verkoop vanuit de huidige voorraad is in beperkte mate nodig om investeringsruimte te creëren.
- In de gemeenten waar Omnia Wonen veel bezit heeft en weinig nieuwbouwopties heeft, zal zij de transformatiemogelijkheden van haar portefeuille onderzoeken.
- in zeer beperkte mate: sloop wanneer de huidige woningen lastig toekomstbestendig te maken zijn en meer woningen teruggebouwd kunnen worden dan er nu staan.

Focus op passend wonen

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 erom 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 uit grote eengezinswoningen
- 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,
- (grote) eengezinswoningen toewijzen aan meerpersoonshuishoudens.

4. HOOFDSTUK 4 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, de strategische visie 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.

Meer Huurders Wonen Passend en Prettig

Waar gaan we samen met gemeente en SHOW voor?

Onze (toekomstige) huurders een passend huis en een thuis bieden: dat is waarvoor wij ons inzetten. In wijken en buurten waarin alle mensen een plek hebben, en de woning optimaal is afgestemd op de grootte van het huishouden, de levensfase én het inkomen van onze huurders.

Door toename van het aantal huishoudens is de vraag naar sociale huurwoningen toegenomen. Onze huurders veranderen en de diversiteit neemt toe. De mensen die een woning bij ons huren, worden gemiddeld ook steeds ouder. De uitstroom van middeninkomens wordt belemmerd door gebrek aan betaalbare koop- en vrije sector huurwoningen. Daarnaast groeit de instroom van mensen uit instellingen van begeleid naar zelfstandig wonen. En er is een toenemende stroom van migranten. Onze doelgroep is steeds diverser, terwijl onze woningvoorraad in veel gemeenten eenzijdig is.

Het belangrijkste voor onze huurders is dat zij een woning willen die voelt als thuis en past als een jas. Ze willen deze woning kunnen betalen met hun eigen inkomen, waarbij er ook voldoende geld overblijft om deel te kunnen nemen aan de maatschappij.

Doel: Meer mensen een huurwoning

- Omnia Wonen verhuurt woningen aan ongeveer 8100 huishoudens in elf gemeenten. Omnia Wonen gaat de komende jaren veel sociale huurwoningen in de kernregio bij bouwen.
- Onze focus ligt op groei van het aantal woningen in onze kerngemeenten. Hiermee anticipeert Omnia Wonen niet alleen in kwantitatieve zin (aantallen) op de vraag, maar ook in kwalitatieve zin (woningtype, locatie enz).
- Omnia Wonen zal ook, sporadisch, woningen in gemeenten met veel bezit vervangen door woningen die beter aansluiten bij de toekomstige woningvraag. Dit doen we alleen als er meer woningen terug gebouwd kunnen worden.
- Verkoop vanuit de huidige voorraad is in beperkte mate nodig om investeringsruimte te creëren en de portefeuillestrategie te realiseren.
- Mensen met een midden inkomen behoren niet tot onze primaire doelgroep. Wij hebben beperkte ruimte voor middenhuur. Wij staan open voor de ontwikkeling van middenhuur op verzoek van een gemeente, alleen wanneer het een sociaal project of verwerving van grond mogelijk maakt én behoefte is aangetoond.

Vanuit onze doelen in de Strategische Visie, 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 bijbouwen, ingrijpend willen renoveren, verkopen of zelfs slopen. Dit is de transformatieopgave, die begint bij de huidige woningvoorraad.



Omvang woningvoorraad

De woningvoorraad (31-12-23) is als volgt:

Gemeente	Amstelveen
Totaal woningen	100
• geliberaliseerde woningen	geen
• onzelfstandige woningen	geen

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;
- het bieden van relatief goedkope koopwoningen voor huurders uit sociale huurwoningen met een middeninkomen.

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 af te stoten. Onze inzet zal dan zijn onze portefeuille over te dragen aan een collega-corporatie zodat de woningen behouden blijven voor de volkshuisvesting. 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	5
1185 CK	Ds. O.G. Heldringstraat	16
1185 CL	Ds. O.G. Heldringstraat	21
1185 NP	William Boothlaan	11
1185 NR	William Boothlaan	13
1185 NS	William Boothlaan	14
1185 NT	William Boothlaan	12
1185 NV	William Boothlaan	8
Eindtotaal		100

Doel: Meer huurders een passend huis

Omnia Wonen wil haar voorraad zo goed mogelijk benutten, door ons in te zetten om zoveel mogelijk huurders door te laten stromen naar een passende woning.

- We motiveren senioren in een grote eengezinswoning om de stap naar een beter passende woning te maken door te werken met een verhuiscoach en doorstroomvoorrang.
- We zetten ons in om grotere woningen te laten bewonen door grotere huishoudens, bijvoorbeeld door het invoeren van een bezettingsnorm op woningen.
- We onderzoeken mogelijkheden om in- en doorstroming van jongeren te bevorderen
- Huurders met een hoger inkomen bieden we de kans om met voorrang door te stromen naar een middenhuur- of verkoopwoning van ons.
- We onderzoeken mogelijkheden tot woningdelen, zoals hospitaverhuur, friendscontracten, kamergewijze verhuur
- Omnia Wonen wil gebruik maken van de mogelijkheid om lokaal de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% om zo ook aan de kwetsbare doelgroep (huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten) met een inkomen net boven de inkomensgrens toe te kunnen wijzen.

Liberaliseren

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

Doel: Een Prettige thuisbasis voor onze huurders

- 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. Wij hebben wel aandacht voor een gezond binnenklimaat in onze woningen en trainen onze medewerkers in een aanpak vocht en schimmeloverlast.

Doel: Inspelen op kansen om nieuwbouw te versnellen

- Conceptbouw zien we als goede methode om de woningbouw te versnellen. Daarom voeren we pilots uit met conceptbouw
- Omnia Wonen onderzoekt mogelijkheden om het nieuwbouw proces te versnellen, door bijvoorbeeld door te werken met parallelle procedures.
- Als er kansen ontstaan om bestaand bezit te verwerven dan staat Omnia Wonen daarvoor open, mits het aansluit bij de portefeuillestrategie.
- We geven de voorkeur aan permanente woningen en voegen alleen tijdelijke verplaatsbare woningen toe als er niet voldoende locaties zijn voor permanente woningbouw en het financieel haalbaar is.

We vragen de SHOW om...

- Passend wonen en doorstroming te promoten en mensen bijvoorbeeld door te verwijzen naar de verhuiscoach. Doorstroming van huurders in ons bezit is van groot belang.

Huurders wonen Duurzaam & Betaalbaar

Waar gaan we samen met gemeente en SHOW voor?

Voor onze huurders is het allerbelangrijkste dat zij, nu en in de toekomst, in een kwalitatief goed huis wonen waarin zij zich prettig voelen. Met woonlasten die ze kunnen betalen. Verduurzaming is daarom belangrijk, zorgt voor comfort en houdt het energieverbruik van de woning zo beperkt mogelijk.

De klimaatverandering vraagt om het (verder) verduurzamen van onze woningen, zodat we de warmtevraag beperken. Verduurzaming gaat niet alleen over het klimaat, maar ook over de woonlasten van onze huurders. De hoge energielasten en inflatie zorgen ervoor dat steeds meer huurders moeite hebben om rond te komen, waardoor betalingsproblemen en de energierekening toenemen. Dit heeft ook effect op de sociale participatie.

We doen er alles aan om het verschil te maken voor onze huurders. Daarom ligt bij verduurzaming de focus op beheersing van de woonlasten. We versnellen de verduurzaming van de meest slechte woningen, omdat hier het financiële voordeel – oftewel vermindering van woonlasten –

het grootst is voor de individuele huurder. Tegelijkertijd willen we de huurder helpen te besparen door aandacht te besteden aan bewust energieverbruik. En zetten we in op het toekomstbestendig maken van onze woningen.

Activiteiten

Doel: Meer duurzame woningen

- Omnia Wonen verduurzaamt haar voorraad volgens de Trias Energetica methode. Hierbij wordt eerst de warmtevraag teruggebracht door te isoleren. Daarna worden de installaties verbeterd en waar mogelijk de stap gemaakt naar CO2 neutrale woning.
- 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.
- 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. Uiterlijk in 2026 hebben we geen woningen met een E, F of G label meer.
- We plaatsen in ieder geval zonnepanelen als we technische installaties vervangen voor een duurzamer alternatief
- We onderzoeken de mogelijkheden tot het plaatsen van zonnepanelen voor onze huurders. We hebben voor twee complexen in Oldebroek en Nunspeet een pilot in voorbereiding. Bij een succesvolle evaluatie wordt dit project in 2025 verder uitgerold.

In Amstelveen heeft in tegenstelling tot ons bezit in andere plaatsen helaas 21% van onze woningen een groen label (label A, B of C). De energieprestaties van onze woningen in de gemeente Amstelveen zijn eind 2023 als volgt verdeeld.

Energielabels	
Groen Energielabel ABC	21,21%
Energielabel A+++	0,00%
Energielabel A++	0,00%
Energielabel A+	0,00%
Energielabel A	0,00%
Energielabel B	4,04%
Energielabel C	17,17%
Energielabel D	11,11%
Energielabel E	41,41%
Energielabel F	16,16%

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.

Doel: Betaalbare woningen passend bij het inkomen

- Omnia Wonen staat voor betaalbare huisvesting waarbij we een link leggen tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs. Hoe hoger de kwaliteit van een woning, hoe hoger de streefhuur.
- 70% van de woningen verhuren we onder de 2e aftoppingsgrens
- Omdat betaalbaar wonen voor onze primaire doelgroep voorop staat, passen we jaarlijks een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huurders die niet tot onze doelgroep behoren, de opbrengsten hiervan komen ten goede van de primaire doelgroep.
- We bieden huurders met een middeninkomen met voorrang verkoopwoningen en middenhuurwoningen aan.

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

De huidige huren van alle woningen in Amstelveen bedragen gemiddeld 69,13% van de maximaal toegestane huur.



Gemiddelde Netto huur	€ 553,85
Gemiddelde Maximale huur	€ 801,21
Gemiddelde Markthuur	€ 1067,76

Netto Huur		
Onder kwaliteitsgrens	0	0,00%
Onder 1e aftoppingsgrens	98	98,00%
Onder 2e aftoppingsgrens	1	1,00%

Onder liberalisatiegrens	1	1,00%
Boven liberalisatiegrens	0	0,00%

Doel: Inzet op betaalbare woonlasten

- Omnia Wonen stimuleert huurders om energiebewust met de woning, onder andere door gebruik te maken van de lokale of regionale energiecoaches. We denken graag mee hoe we dit samen met de gemeente meer onder de aandacht kunnen brengen.
- Woningzoekende geven we inzicht in de hoogte van de woonlasten (huurprijs en energielasten) daarom hebben we woonlastentools in de woonruimteverdeelsites geïmplementeerd

Doel: Een toekomstbestendige voorraad

- We verkennen de mogelijkheden en doen pilots met circulariteit en het hergebruik van materialen bij grote onderhoudsprojecten en nieuwbouwontwikkelingen. Op basis van de uitkomsten, ontwikkelen we beleid op het onderwerp circulariteit.
- Nu de transitievisie Warmte in de gemeenten gemaakt is, geven we samen met de gemeente invulling aan de wijkuitvoeringsplannen. We werken mee op verschillende plekken aan de energietransitie waaronder de aansluiting op warmtenetten. Dit vraagt een zorgvuldig proces waarbij wij de betaalbaarheid voor huurder en Omnia Wonen voorop zetten.
- Omnia Wonen volgt de ontwikkelingen rondom netcongestie op de voet en zal als dat nodig blijkt heroverwegingen maken in planningen en beleid rondom het plaatsen van duurzame, maar energievragende, installaties.

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,

- Een initiërende en coördinerende rol te nemen voor het verzwaren van de energienetwerken.
- Een initiërende en coördinerende rol bij de opsporing en bestrijding van energiearmoede.
- 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.

Gezond & Wel Wonen

Wij zijn in de buurt als huurders ons nodig hebben. Doordat onze vakmensen en woonadviseurs dagelijks de wijken ingaan waar onze huurders wonen, kennen wij onze huurders en zij ons. Samen zetten wij ons in voor draagkrachtige wijken en complexen. Waarin iedereen meetelt en bewoners elkaar versterken. We zoeken elkaar snel op als er iets aan de hand is of als er vragen zijn. Door in de buurt te zijn en te werken, kunnen we onze huurders op de beste manier ondersteunen.

Ook zijn onze huurders vaak gehecht aan hun woning en hun wijk. Ze willen in hun eigen woonomgeving blijven wonen en daar hun sociale contacten behouden, ook als ze ouder worden of als het even moeilijk gaat.

Onze doelgroep is diverser en ook neemt het aantal kwetsbare mensen toe. Deze trend is mede ingezet door de extramuralisering van de zorg en de verandering van de samenleving. Je thuisbasis op orde hebben is belangrijk voor mensen; een verhuizing of 'gedoe' in de wijk heeft altijd impact en kan tot stress leiden. Mensen raken ontregeld van langdurige stress. Ook de klimaatverandering kan met droge, hete perioden en wateroverlast leiden tot maatschappelijke ontwrichting en heeft grote gevolgen voor de mens en zijn leefomgeving.

Waar gaan we samen met gemeente en SHOW voor?

Activiteiten

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 welke doelgroep wij onze woningen toewijzen. Zodat we kunnen laten zien wat de kansen van de diverse groepen woningzoekenden op de woningmarkt zijn.

Doel: Gezond wonen met aandacht voor de verschillende behoeften van onze huurders

- Gezond wonen staat voor een woning en woonomgeving die aansluit op de individuele woon- en zorgbehoefte van de huurder en daardoor bijdraagt aan een goede gezondheid.
- We streven naar een gezonde mix van mensen in onze buurten, dat doen we door een divers woningbouw programma en huurbeleid toe te passen.
- Kwetsbare huurders hebben vaak ook behoefte aan zorg, ondersteuning of begeleiding. We vragen gemeenten om maximaal 30% toe te wijzen aan specifieke doelgroepen en urgenten en zorg te dragen voor de begeleiding. Hiermee houden we een gezonde mix en hebben ook regulier woningzoekenden kans om een woning te vinden.

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. Omnia Wonen blijft haar bijdrage leveren in de huisvesting van vergunningshouders 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.

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.

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.

Doel: Adequate dienstverlening die bijdraagt aan gevoel van welbevinden

- We werken volgens de principes van stress sensitieve dienstverlening, We willen in ons contact met de klant graag werken vanuit realistische verwachtingen gericht op duurzame verbetering voor de huurder. Motiverende gespreksvoering is een belangrijk onderdeel van stress-sensitief werken: het is een werkwijze om mensen te begeleiden bij gedragsverandering.
- We nemen onze verantwoordelijkheid voor het voorkomen of zo snel mogelijk oplossen van schulden door problemen zo vroeg mogelijk te signaleren en helpende stappen te zetten. Hierin werken we samen met onze partners in het sociaal domein.

Doel: Een thuisbasis die gezond en wel is

- We hebben al verschillende vormen van geclusterd wonen en ook bij nieuwbouwontwikkeling verkennen we de mogelijkheden van geclusterd en beschut wonen. Zo voegen we stap voor stap nieuwe woonvormen toe aan ons programma.
- De vraag naar toegankelijke woningen is groot, ons nieuwbouwprogramma bestaat dan ook voor een groot deel uit toegankelijke woningen.
- We zetten in op het voorkomen van hittestress en wateroverlast, waardoor onze woningen leefbaar en gezond blijven. Bij het maken van nieuwbouwplannen is dit onderdeel van het PvE

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.

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 Wonen en zorg naar beleid en plannen op complexniveau.

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.

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 huurderving.

Doel: Leefbare buurten en groene woonomgeving die uitnodigen tot ontmoeting

- Wij zetten ons samen met partners in op veilige buurten en het voorkomen van overlast waar mensen prettig wonen.
- Om escalatie van burenruzies te voorkomen zien wij Buurtbemiddeling als een goed middel, waar wij samen met de gemeenten aan bijdragen.
- Met de hoge druk op de woningmarkt neemt het risico op woonfraude toe. Samen met partners pakken we woonfraude stevig aan.
- We gaan graag met de gemeenten in gesprek over vergroening van openbare ruimten in onze buurten en het stimuleren van ontmoeting.
- We trekken graag samen met gemeenten op in het voorkomen van wateroverlast en het onderzoeken van alternatieve vormen van wateropslag in onze buurten. Het inzetten van tegelwip-projecten, vergroenen van tuinen en afkoppelen van HWA behoort dan tot de mogelijkheden. Wij hebben al opgenomen in onze huurovereenkomsten dat 60% van de tuin waterdoorlatend moet zijn.

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.

We vragen de gemeente om...

We vragen de gemeente

- te zorgen voor een veilige en schone openbare ruimte.
- leegstand te voorkomen door tijdig passende kandidaat-huurders aan te dragen.

We vragen de SHOW om...

Wat vragen we van de SHOW

- Actieve rol in het stimuleren van huurders in leefbaarheid, energiebewust gedrag, motiveren tot vergroening van tuinen.

1. Financiële paragraaf

De opgenomen activiteiten zijn vanwege hiervoor genoemde onzekerheden onder voorbehoud van vaststelling en goedkeuring van de begroting 2025 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.

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 laat over de afgelopen twee jaar een daling zien (2022 -2,9% en 2023 -1,8%). Dit is een ontwikkeling die Omnia Wonen raakt doordat zij woningen in bepaalde gemeenten wil overdragen middels taakoverdracht aan collega corporaties. 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. De omvang van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed is relatief beperkt, al bevinden zich in deze portefeuille ook objecten die minder courant zijn.